

# 新华中路 23 号物业租赁合同

合同编号：城建租字〔 〕 号

根据《中华人民共和国民法典》及有关规定，为明确出租方与承租方的权利义务关系，经双方协商一致，本物业租赁合同（以下称“合同”）由下述双方于 2024 年 月 日在中山市小榄镇签订：

出租方（甲方）：中山市小榄镇城镇建设发展总公司

联系地址：中山市小榄镇升平中路 10 号

联系人：

联系电话：

承租方（乙方）：

联系地址：

联系人：

联系电话：

## 第一条 总则

### 1.1 序言

甲方保证并声明，甲方有权出租本合同所述物业。

乙方保证并声明愿意签署本合同，以租赁本合同所述物业用于合法经营，并以全部的经营努力和诚意履行本合同；而甲方亦同意出租该物业给乙方。

### 1.2 定义

在本合同中：

- A、“物业”系指房屋、设施及场地。
- B、“起始日”系指租赁期开始的日期。
- C、“租赁期限”系指自起始日期开始至租赁到期日之期间。
- D、“租金”系指第三条规定的乙方租赁甲方的物业而向甲方支付的费用。



## 第二条 租赁物业基本情况

### 2.1 租赁物业

甲方出租给乙方的租赁物业位于：中山市小榄镇新华中路 23 号，土地证载面积：26612.99 平方米，可供租赁建筑面积约：35777.88 平方米（其中 21144.38 平方米已办理不动产权证）；广场及停车场空地面积约：12530.55 平方米（详见附件：租赁物业产权证图纸）。

### 2.2 该物业的租赁用途

本物业按整体出租，用于综合性商业经营及配套。

### 2.3 租赁期限

A、物业租赁期限为期 15 年，即从 2024 年 月 日至 2039 年 月 日，租赁期满后，若乙方有意继续承租上述物业，且属于在小榄镇市场监督管理部门注册办理营业执照、并依法在小榄镇申报纳税及统计销售收入的，在同等条件下享有优先租赁权。但乙方必须在不迟于租赁期限满 6 个月前，知会甲方提出续租申请，否则视同乙方放弃优先租赁权。如继续租赁，双方应就续租事宜进行沟通，届时按甲方或甲方上级部门的相关租赁管理规定执行。

B、自物业移交日起计 12 个月内，若乙方确因经营原因，需对租赁物业实施装修改造的，相关的施工方案须经甲方同意后方可实施，若装修改造面积达到 6000 平方米以上，改造投入资金达到 500 万元以上的，在改造完成并投入使用后，乙方凭相关的工程竣工资料、具资质的第三方机构出具的投资评估报告向甲方提出书面申请，经甲方确认后，一次性予以 3 个月租金减免，逾期，视乙方自动放弃。

C、合同期满或提前终止（解除），乙方在经营期间的物业固定装修全部无偿归甲方所有。乙方应于合同终止后十五天内将租赁物业返还甲方，乙方应立即将承租物业内产权属乙方的全部设备（除固定装修外）及杂物撤离，做到物离场清并按甲方要求防止物业受损。乙方对租赁物的所有添附物，包括但不限于给排水设施、电源线路、闭路电视监控系统、装修（包括在商场内经营的次承租人/商户的装修）、门、窗、电梯、消防设施以及空地上的一切建（构）筑物、广告牌、树木、以及其它不可拆除或者拆除将影响房屋使用功能或影响物业正常运作的附着物等无偿归甲方所有，不得拆除或破坏，并不得向甲方提出补偿要求。逾期搬迁超过十五天的，甲方有权主动收回租赁物，腾空物业内的乙方物品，由此给乙方造成的损失由乙方自行承担。乙方支付给甲方之占用费必须以本合同确定的租金标准继续支付到乙方撤离所有空置杂物，并经双方签订移交租赁物业书面确认文件之日为止。除上述费用外，

乙方还需承担当期月租金标准的 2 倍作为逾期占用期间的清洁费用、水电费、物业管理费、甲方律师费、邮寄费及其他因回收该租赁物所产生的各项费用。

2.4. 乙方或其关联企业应为实缴注册资本不少于人民币 1000 万元的有限责任公司。乙方应在中山市小榄镇市场监督管理部门注册办理营业执照，并且依法在小榄镇申报纳税和统计销售收入。若乙方竞标报名时暂未符合本上述条要求，则中选后应先以乙方名义与甲方签订本合同并承诺 1 个月内在小榄镇市场监督管理部门注册登记全资项目公司，项目公司注册资本应不低于人民币 1000 万元，其中实缴注册注册资本不低于人民币 500 万元，在中山市小榄镇纳税，并以该项目公司作为经营本物业的主体，双方在项目公司成立后办理租赁合同转移手续。

### 第三条 保证金、租金及其它费用的支付

#### 3.1 保证金、租金

A、保证金、租金均以人民币结算。

B、乙方在签订本合同时，乙方前期向甲方支付的人民币 200 万元竞租保证金自本合同签署之日起，该竞租保证金自动转为本合同的履约保证金。合同期满后 3 个月内，若乙方无违反合同约定，并办理好物业移交手续后，甲方无息退回乙方。

C、该物业在租赁期限内，建筑物起始租金单价按： 元/m<sup>2</sup>/月，空地租金单价： 元/m<sup>2</sup>/月，每隔 3 年递增 5%，含税月租金具体计付如下：

租赁时间	月租金（元）	递增率	备注
2024 年 月 日至 2024 年 月 31 日	****	/	
2024 年 月 1 日至 2027 年 月 日	****	5%	/
2027 年 月 1 日至 2030 年 月 日	****	5%	/
2030 年 月 1 日至 2033 年 月 日	****	5%	/
2033 年 月 1 日至 2036 年 月 日	****	5%	/
2036 年 月 1 日至 2039 年 月 日	****	5%	/

D、乙方应于每月的第十五天前（如遇节假日应提前至前一个工作日）向甲方交付当月的租金及其他相关水电费等费用。乙方逾期缴交租金或其他费用的，甲方有权每日加收逾期

租金或其他费用的 1% 作为违约金。欠费超过 30 天或拖欠租金等费用超过当期月租金，甲方有权单方解除本合同，在乙方清偿所欠租金之前，甲方有权留置其物品。

E、不满一个月期间的租金，将 1 个月作为 30 天按实际租用天数计算金额。

F、如发生按本合同条款乙方被扣租赁保证金的情况，乙方应当在甲方发出书面通知之日起 30 天内，向甲方补足租赁保证金。如果乙方在甲方发出书面通知后 30 天内不补足上述保证金的，视为乙方违约，则甲方有权单方面提前解除本合同并按本合同有关违约条款执行。如租赁保证金不能弥补甲方之损失，甲方有权另行向乙方追偿。如因乙方履行合同过程中存在违约行为，导致甲方根据有关条款解除合同的，履约保证金不予退还乙方。

### 3.2 其他费用

A、因乙方租用物业而发生水、电费，以及水、电等物业设施的维护费、消耗费用和电讯费、治安费、垃圾费、物业管理费等相关费用，全部由乙方承担，如甲方代垫的，乙方按照第 3.1 条 D 款约定支付给甲方。

B、乙方应负责相关电力（包括变压器）、消防、电梯等设施的维护及年检费用，如由甲方垫付的，乙方应在甲方垫付后的五天内支付给甲方。

## 第四条 物业的交付条件

4.1 甲乙双方同意，自本合同约定之租赁起始日起，乙方以现状承租并接管租赁物业；乙方知悉上述租赁物业范围内已存在的全部分租户信息（详见附件：分租户清单），概括承受已有分租户正在履行中的租赁合同的权利义务，至该转租合同的租赁期届满，并自行完成租赁合同改签等相关工作后（相关过程由乙方与原承租方中山锦东商业管理有限公司和各分租户自行协商，甲方可按双方需求予以力所能及的协调，但不对双方协商结果进行干涉和承诺），由乙方继续履行与现有分租户的合同关系（包括但不限于收取租金、保证金交接等），相关租赁条件及相关权利义务不作实质性变更。

4.2 乙方已清楚知悉租赁物的土地、建筑物权属状况（包括但不限于是否办证、是否抵押等）、规划报建情况等各种现状，愿意接受租赁物可能存在的全部瑕疵、风险，同意按现状租赁，如乙方日后的改造计划涉及报建的，由乙方自行负责，甲方协助提供有关资料。报建结果以政府部门审批为准，甲方不作保证或补偿。

4.3 甲方按现状交付标的物附属设施，标的物附属设施包括但不限于供水、燃气及两个

变电房，其中电房总配置 6730 千伏安变压器、电柜，变压器、电柜的增容、维修、保养、更新、置换等相关费用均由乙方承担。此外，标的物其他装修装饰、设施、设备在使用功能上存在瑕疵或不能使用时的修复、置换责任及相关费用均由乙方承担。合同期满后，乙方必须将该些设施完好交还给甲方。若乙方后续增加设施、设备，相关的费用及日常维护由乙方自行承担。

4.4 乙方在签订本合同前已自行采取包括但不限于实地勘察、尽职调查等方式清晰了解租赁物业的经营现状（包括但不限于租赁物装饰装修工程的欠款、原承租方与分租户的履约情况、保证金和水电费欠款、租赁物业空置率等情况），乙方同意自行处理及解决由此引起的相关问题，并承诺不以此要求甲方承担任何违约或赔偿责任。

4.5 因持续运营标的物物业所需，物业原承租方中山锦东商业管理有限公司在本次公开招租前，已分别与各方主体签订了《保洁服务合同》《安保服务合同》《消防维保合同》《电梯保养合同书》《中央空调维保合同》《中国电信服务合同》《中国联通服务合同》《充电桩分期付款合同》《停车场道闸系统分期付款合同》《有线电视服务合同》（乙方确认在签订本合同前已经收悉相关合同的正式文本内容），其中原属于原承租方中山锦东商业管理有限公司的合同权利义务全部概括转让给乙方，并由原承租方配合乙方办理相关转移手续。

4.6 乙方出于经营需要可在承租物业内进行适度装饰装修，但必须遵守国家有关规定，且保证物业主体结构安全不受实质性损害，所有装修方案需经甲方书面同意后方可施工。合同期满或提前终止（解除），属于乙方在经营期间的固定装修全部无偿归甲方所有。如甲方要求乙方对租赁物的改建及经营设施的安装恢复原状，费用均由乙方负担。

## 第五条 甲方的责任

5.1 甲方保证出租给乙方的物业，在签署本合同时没有相关权属纠纷，并在租赁期间持续保持此种状态。

5.2 在租赁期限内，甲方可将本合同项下出租方的权利义务交由第三方行使和履行，但该行为不得影响乙方对承租物业的正常、继续使用（包括但不限于租赁范围、租金标准等），否则，甲方将被视为违约方。

5.3 甲方应协助乙方办理与物业出租有关的必要手续。

5.4 甲方帮助乙方协调好与周边的关系。

5.5 甲方对出租物业投保合理险种的财产保险，受益人为甲方。但因乙方原因导致物业遭受损失的，无论甲方是否对出租物投保，都不影响乙方就物业损失向甲方承担赔偿责任。

5.6 如果甲方违反本合同的各项约定和义务，甲方将承担违约责任。

5.7 合同依法解除或租赁期限届满后，乙方对物业投资的所有装饰装修、设备设施等，无需折价、也不能拆除，应无偿移交给甲方，增加的构筑物产权（如有）需登记在甲方名下。

5.8 甲方有权对乙方的经营管理活动进行监督管理。如发现违法违规现象，甲方有权追究乙方违法违规导致甲方造成的经济损失，乙方除需承担损害赔偿责任外，所涉及行政责任、法律责任概由乙方负责，与甲方无关。

5.9 甲方有权向乙方了解是否存在欠薪情况、安全办公、消防、治安等情况，甲方向乙方了解上述情况时，乙方必须予以配合，并如实向甲方提供有关资料。

## 第六条 乙方的责任

6.1 乙方对物业上建筑物搭建及设施的安装或改变现有空地的用途，必须向甲方提交书面申请，经甲方书面同意后方可进行。乙方保证在该物业装修改造、改建及增设附属设施和设备施工过程中，保证物业主体结构安全和不受实质性损害，否则，乙方需承担因装修、施工等而产生的赔偿责任。租赁期满，甲方有权要求乙方将其恢复原状。费用均由乙方负担。

6.2 乙方应保证，乙方及其代表、雇员、代理和应邀者按本合同的规定用途使用物业且物业仅用于合法的目的。必须遵守国家的法律、法规，在承租物业内依法经营，不得在物业内进行赌博、吸毒、打架、嫖娼、吵闹等扰乱社会治安的违法活动，否则一切后果由乙方负责。租赁期内乙方的一切违法行为，以及与第三方发生的一切债权、债务均由乙方自行承担，与甲方无关。

6.3 乙方有权通过物业经营而获取相应的收益，并根据经营实质需要进行转租、分租。

6.4 乙方合理使用承租物业，对过失而造成物业的任何损毁承担修复和经济赔偿的责任。物业的日常维修、维护（包括建筑物外墙及玻璃、广场的清洗和维护，场地的清洁、绿化的维护、场地的清洁等），均由乙方负责，并自觉接受甲方监管，经甲方通知整改后仍拒绝或拖延维修的，甲方有权单方解除合同，没收租赁保证金，如由此给甲方造成损失的由乙方承担赔偿责任。

6.5 乙方负责租赁起始日后的用电（包括变压器）增容（设备）费。

6.5 乙方负责租赁起始日后的用电（包括变压器）增容（设备）费。

6.6 乙方法定代表人是该物业的消防安全、意外事故等的直接责任人，在租赁过程中必须遵守国家消防安全、场地安全规定。负责按相关部门要求在承租物业内设置（除甲方原有设施外）灭火器消防设施、安全设施等设施设备及其日后之维护工作，保证符合消防部门的检验合格。

6.7 租赁关系结束时，乙方对其安装的一切专用设备保留所有权，有权拆除乙方专用的设备，拆迁运输等费用由乙方自行承担，但拆迁不得影响甲方的租赁物业结构安全及正常使用适租状态，如有损害乙方负责对拆迁后的物业进行修复；但除专用设备外，其他设施（市政配套设施、供水、供电设施及一切与建筑物主体形成附和的装饰装修等）无偿归甲方所有。

6.8 乙方不得擅自改变租赁物的用途，在使用租赁物期间，不得拖欠员工的工资，准时缴交租金及其他租赁费用。

6.9 租赁期间，在租赁物业内所发生的乙方及第三方的一切人身损害、财产损害赔偿任由乙方承担，如由此导致甲方承担法律责任的，甲方有权向乙方追偿。

6.10 乙方从接收标的物场地之日起四个月内必须开业，开业率必须不低于 70%（开业率=Σ场内已申领营业执照且开业的商家的租赁面积/出租方（不含停车空地）总出租面积，结合乙方和商家的租赁合同、现场经营照片、商家取得的营业执照作为审核资料），低于 70%的，甲方有权没收乙方支付的租赁保证金，并予以乙方一个月宽限期（期间乙方应重新足额缴交履约保证金），宽限期满开业率仍低于 70%或乙方未重新足额缴纳履约保证金的，则本租赁合同终止，乙方需赔偿甲方相关损失（包括但不限于重新出租的场地空置损失及重新出租后租金与本合同的租金差额损失）。

6.12 乙方不得以自己或他人的名义将租赁物业进行抵押或对外融资。

6.13 乙方应对物业购买足额的财产险，并对日常经营产生的风险，购买相应足额的第三者保险。乙方应把购买的保险依据复印件提交给甲方备查。

6.14 租赁期内，甲方有权将租赁物的监督权、所有权转移或委托第三方经营管理，乙方需无条件配合甲方，完成租赁合同改签等，相关工作，租赁条件及相关权利义务不作实质性变更。

## 第七条 合同解除及违约责任

7.1 本合同有效期内，发生以下情形之一的，甲方有权单方解除合同，收回租赁物，并有权要求乙方承担违约责任：

- A、拖欠租金或其他费用达 30 天以上（含 30 天）；
- B、擅自改变租赁物用途的；
- C、擅自改变租赁物主体结构，致使租赁物或相关设施严重损坏的；
- D、擅自对租赁物业内建筑物改建及设施的安装事先未征得甲方书面同意，经制止而不改的；
- E、擅自将租赁物整体转租或转让，或名为与他人合作、联营等行为的；
- F、利用出租物进行违法活动，损害公共利益的；
- G、非法储存危险、易燃、易爆、违禁物品的；
- H、乙方在租赁经营期间，拖欠其员工工资超过 60 日的；
- I、使用租赁物期间，违反国家、市、镇消防安全规定拒不整改的；
- J、其它违反本合同约定情形的。

甲方依据上述情形解除合同的，乙方应付清所有租金、水电费及其他租赁费用，并按合同约定迁离并将租赁物恢复原状完好返还给甲方，并赔偿给甲方造成的全部损失，同时甲方有权没收保证金，保证金不足以弥补的，按实际损失由乙方承担赔偿责任。乙方确认的通讯地址为：\_\_\_\_（待定）\_\_\_\_\_，如甲方解除或终止合同，应将解除或终止合同的通知以直接送达或邮寄的方式送达给乙方，如因乙方在本合同确认的通讯地址不准确，或通讯地址变更未能及时书面告知甲方，或乙方（含乙方工作人员）拒绝签收，导致通知未能被乙方实际接收的，邮件（通知）退回之日视为送达之日。当书面通知有效送达后，15 天内不见对方回复或对方拒绝签收的，甲方有权采取有效的法律措施进行实际回收和交接工作，并有权在公证处公证下或律师见证下，清点并腾空存放于租赁物内的物品，由此产生的费用由乙方承担。

7.2 下列情况下，乙方可单方解除合同，并有权要求甲方无息退还保证金，承担违约责任：

- A、甲方未按合同约定的条件向乙方提供租赁物的；
- B、在租赁期限内，甲方将乙方承租的物业出租给第三方的。



### 7.3 特别约定:

A、乙方拖欠租金或其他费用达 30 天以上（含 30 天）的，甲方除可按本合同 7.2 款处置外，有权对租赁物业停止供水供电；

B、乙方使用租赁物期间，违反国家、市、镇消防安全规定限期不整改的，甲方除可按本合同 7.2 款处置外，有权对租赁物业停止供水供电。

7.4 合同期内，双方应全面履行本合同所定各项义务，除按本合同规定可以解除合同的情况外，双方不得无故解除合同。本合同需要变更或解除时，需经双方共同协商，作出补充规定，补充规定与本合同具同等法律效力。

7.5 由于不可抗力的原因使本合同无法完全履行或无法履行时，甲乙双方协商一致，可以变更或解除合同，不作违约处理。

7.6 如遇政府征收、征用等需提前收回租赁物业的，甲方应提前 3 个月通知乙方，双方即友好协商解除合同，乙方应结清所有的租金及其它相关费用后及时交还场地，甲方将保证金无息退还给乙方，并给予一定的补偿（包括但不限于如政府部门对承租方有补偿的）。

## 第八条 附则

### 8.1 争议的解决

A、因本合同引起或与合同有关的任何的争议应由双方通过友好协商解决，如协商无效，依法向租赁物所在地即中山市第二人民法院提起诉讼。

B、在争议及诉讼过程中，除争议及诉讼事项外，双方应继续履行本合同。

8.2 对本合同或其附件之修改仅能通过双方正式授权代表签字的书面协议进行。

### 8.3 可分割性

本合同任何条款的失效不能影响本合同任何其他条款的效力。

### 8.4 全部合同

本合同及其附件构成双方就本合同主题事项达成的全部合同，并取代双方先前与本合同主题事项有关的任何口头和书面协议、合同、谅解和通信。各条标题仅为方便参考而设，并无法律效力。

### 8.5 放弃

任何一方未能或延迟行使其在本合同项下享有的、或要求另一方履行义务的任何权利，

不应构成对该权利之放弃，单一或部分地行使任何权利，亦不应排除对其他权利的行使。

#### 8.6 合同生效

A、本合同在双方代表签字盖章后即生效。合同一式三份，甲方执两份、乙方执一份。

B、本合同生效期内引起的纠纷，甲、乙双方应友好协商解决。解决纠纷期间，双方应在其他方面继续执行本合同。

C、本合同如未尽事宜，经双方共同协商，作出补充规定，补充规定与本合同具同等法律效力。

鉴此，本合同双方已促使其正式授权代表于首页载明的日期签署本合同。

- 附件： 1、《小榄镇新华中路 23 号（顺昌）示意图》；  
2、《小榄镇新华中路 23 号（顺昌）不动产权证明及图纸》；  
3、《小榄镇新华中路 23 号（顺昌）土地证及图纸》。

甲方：中山市小榄镇城镇建设发展总公司（盖章）

代表：-----

电话：0760-22102482

乙方：（盖章）

代表：-----

电话：

